

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Mỹ Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Hoàng Phi Vân

Ông Nguyễn Thanh Cần

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Phương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2025/QĐST- DS ngày 22 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ; địa chỉ: C Y, phường P, Thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Võ Hoàng Quốc V – Nhân viên Ngân hàng; có mặt
2. Bà Trần Thị Kiều O – Nhân viên Ngân hàng; vắng mặt
3. Ông Lê Sơn D – Nhân viên Ngân hàng; vắng mặt

- Bị đơn: Ông Phạm Long C, sinh năm 1961 và bà Đỗ Ngọc B, sinh năm 1959; địa chỉ thường trú: Tổ A, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Phạm Long C và bà Đỗ Thị B1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ký ngày 25/5/2020, Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ký ngày 30/11/2022 với tổng số tiền vay là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 271 tờ bản đồ số 6 tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00780 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/7/2008. Tài sản thế chấp bao gồm nhà ở riêng lẻ gắn liền với đất mà ông C, bà B1 đã đầu tư xây dựng trên thửa đất (Theo hiện trạng thực tế, ông C và bà B1 chưa thực hiện thủ tục hoàn công, cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở) theo Hợp đồng thế chấp số 73/2020/13900184/HĐBĐ ngày 25/5/2020 số công chứng 2853 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1.

Các khoản vay trên đã đến hạn trả tiền gốc, lãi từ tháng 10/2023 đến tháng 4/2025 nhưng ông C, bà B1 không trả gốc lãi đúng hạn cho ngân hàng. Tính đến ngày 04/5/2025, ông C, bà B1 thanh toán một phần tiền đến hạn là 454.070.000 đồng tiền gốc và 606.256.491 đồng tiền lãi. Tổng số tiền đang quá hạn là 3.138.150.780 đồng (Bao gồm 2.545.830.000 đồng tiền gốc; lãi và lãi phạt tạm tính đến hết ngày 04/5/2025 là 592.320.780). Cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ngày 25/5/2020, số tiền giải ngân là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, dư nợ gốc tính đến ngày 04/5/2025 là 1.545.930.000 đồng, ngày đến hạn trả gốc là 16/10/2023, số tiền lãi chưa thu tính đến ngày 04/5/2025 là 246.032.300 đồng, số tiền lãi phạt chậm trả trên số tiền gốc chưa thu là 9.486.314 đồng, số tiền lãi phạt chậm trả lãi chưa thu là 24.968.586 đồng. Tổng cộng là 1.826.417.200 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ký ngày 30/11/2022, số tiền giải ngân là 999.900.000 đồng, dư nợ gốc tính đến ngày 04/5/2025 là 999.900.000 đồng, ngày đến hạn trả gốc là 30/11/2023, số tiền lãi chưa thu tính đến ngày 28/8/2023 là 212.195.856 đồng, số tiền lãi phạt chậm trả trên số tiền gốc chưa thu là 80.052.450 đồng, số tiền lãi phạt chậm trả lãi chưa thu là 19.585.274 đồng. Tổng cộng là 1.311.733.580 đồng.

Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Phạm Long C và bà Đỗ Ngọc B thanh toán tổng số tiền 3.138.150.780 đồng, Trong đó, nợ gốc và lãi là 2.545.830.000 đồng, lãi phạt tạm tính đến ngày 04/5/2025 là 592.320.780 đồng) và tiền lãi, lãi phạt và phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Phạm Long C và bà Đỗ Ngọc B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 271, tờ bản đồ 06; địa chỉ: B, T, Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 461059, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00780 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/7/2008.

Các bị đơn – ông Phạm Long C và bà Đỗ Ngọc B đã được tổng đạt văn bản tố tụng tham gia các phiên họp và phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Việc vắng mặt của bị đơn: Bị đơn đã được triệu tập họp lệ tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và triệu tập tham gia phiên tòa họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

Về nội dung vụ án:

[2] Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ký ngày 25/5/2020, Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ký ngày 30/11/2022, Bảng kê rút vốn ngày 26/5/2020, Thông báo nợ quá hạn (Lần 1) ngày 27/6/2023, Thông báo nợ quá hạn (Lần 2) ngày 27/7/2023, Thông báo nợ quá hạn (Lần 3) ngày 29/8/2023, cả ba thông báo trên đều có chữ ký xác nhận đã nhận thông báo của ông Phạm Long C, Thông báo nợ quá hạn (Lần 4) ngày 07/02/2025 của Ngân hàng thể hiện ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B có vay Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, dư nợ gốc tính đến ngày 04/5/2025 là 1.545.930.000 đồng, ngày đến hạn trả gốc là 16/10/2023 (Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ngày 25/5/2020) và số tiền 1.000.000.000 đồng dư nợ gốc tính đến ngày 04/5/2025 là 999.900.000 đồng, ngày đến hạn trả gốc là 30/11/2023 (Theo Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ngày 30/11/2022). Để đảm bảo cho hai khoản vay trên, ông C, bà B thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 271, tờ bản đồ 06 tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00780 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/7/2008 (Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 73/2020/13900184/HĐBĐ ngày 25/5/2020 số công chứng 2853, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng thực)

[3] Xét Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ký ngày 25/5/2020, Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ký ngày 30/11/2022, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 73/2020/13900184/HĐBĐ ngày 25/5/2020 số công chứng 2853, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng thực được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B được xác lập trên cơ sở tự nguyện, được lập thành văn bản, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự. Căn cứ theo quy định tại Điều 117, 118, 119 và 463 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi bổ sung năm 2017. Do đó, các Hợp đồng đã ký kết là hợp pháp, phù hợp về hình thức và nội dung nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên theo nội dung đã thỏa thuận.

[4] Các Hợp đồng tín dụng trên là loại hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất, có thế chấp tài sản bảo đảm. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phạm Long C và bà Đỗ Ngọc B không thanh toán nợ gốc, lãi đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay được quy định trong hợp đồng tín dụng nêu trên và Điều 466 Bộ luật Dân sự. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Phạm Long C và bà Đỗ Ngọc B trả số tiền nợ gốc và lãi là phù hợp Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi bổ sung năm 2017 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền nợ gốc 1.545.930.000 đồng, ngày đến hạn trả gốc là 16/10/2023 (Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ngày 25/5/2020) và số tiền nợ gốc 990.000.000 đồng đến hạn trả gốc là 30/11/2023 (Theo Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ngày 30/11/2022) là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét mức lãi suất, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và tiền lãi chậm trả được thỏa thuận trong 04 Thông báo nợ quá hạn, xét thấy: Theo quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và Điều 13, 14 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N thì các tổ chức tín dụng được quyền thỏa thuận mức lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và các loại phí liên quan đến hợp đồng tín dụng với bên vay. Do đó, việc thỏa thuận mức lãi suất cho vay, điều chỉnh lãi suất định kỳ và lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hợp đồng tín dụng và 04 Thông báo nợ quá hạn là không trái quy định pháp luật. Xét việc tính lãi của nguyên đơn tính đến ngày 29/9/2025 đúng thỏa thuận hai bên đã ký. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn có nghĩa vụ trả các khoản tiền lãi sau:

Các khoản tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ngày 25/5/2020:

- Tiền lãi trong hạn 303.562.074 đồng.
- Tiền lãi phạt chậm trả gốc: 13.765.582 đồng.
- Tiền lãi chậm trả lãi: 35.792.679 đồng.

Các khoản tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ngày 30/11/2022:

- Tiền lãi trong hạn 257.298.195 đồng.
- Tiền lãi phạt chậm trả gốc: 102.603.573 đồng.
- Tiền lãi chậm trả lãi: 29.033.290 đồng.

[6] Xét về yêu cầu phát mãi: Tài sản đảm bảo Hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 271, tờ bản đồ 06 tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 461059, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00780 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/7/2008. Tài sản trên được các bên ký hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp ông Phạm Long C và bà Đỗ Ngọc B không thanh toán số nợ trên hoặc thanh toán không hết số nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 95, 147, 180, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 13, 14, 21, 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 và Thông tư 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 39/2016/TT-NHNN 30 tháng 12 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Buộc ông Phạm Long C và bà Đỗ Ngọc B có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ các khoản tiền sau:

- Số tiền gốc 1.545.930.000 (Một tỷ, năm trăm bốn mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi nghìn) đồng, tiền lãi trong hạn 303.562.074 (Ba trăm lẻ ba triệu,

năm trăm sáu mươi hai nghìn, không trăm bảy mươi bốn) đồng, tiền lãi phạt chậm trả gốc 13.765.582 (Mười ba triệu, bảy trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm tám mươi hai) đồng, tiền lãi chậm trả lãi 35.792.679 (Ba mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi hai nghìn, sáu trăm bảy mươi chín) đồng (Theo Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ngày 25/5/2020)

- Số tiền nợ gốc 990.000.000 (Chín trăm chín mươi triệu) đồng, tiền lãi trong hạn 257.298.195 (Hai trăm năm mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi tám nghìn, một trăm chín mươi lăm) đồng, tiền lãi phạt chậm trả gốc 102.603.573 (Một trăm lẻ hai triệu, sáu trăm lẻ ba nghìn, năm trăm bảy mươi ba) đồng, tiền lãi chậm trả lãi 29.033.290 (Hai mươi chín triệu, không trăm ba mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi) đồng (Theo Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ngày 30/11/2022)

Kể từ ngày tiếp theo ngày 29/9/2025, tiền lãi được tiếp tục tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ký ngày 25/5/2020, Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ký ngày 30/11/2022 cho đến khi ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B trả hết khoản nợ.

Sau khi ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B trả hết số nợ trên, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ trả lại cho ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H00780 ngày 14/7/2008 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B.

Trường hợp, ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B không trả hoặc trả không hết số nợ trên theo Hợp đồng tín dụng số 98/2020/13900184/HĐTD ký ngày 25/5/2020, Hợp đồng tín dụng số 187/2022/13900184/HĐTD ký ngày 30/11/2022 thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 3.056m² thửa đất số 271, tờ bản đồ 06 tại xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN H00780 ngày 14/7/2008 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B và tài sản gắn liền trên đất để trả nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ, Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Long C, bà Đỗ Ngọc B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí

47.381.500 đồng (Bốn mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi một nghìn, năm trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00002865 ngày 19/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh
- VKSND Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh (để thi hành án);
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Thị Mỹ Trúc